

BAUREGLEMENT

Einwohnergemeinde Jaberg | Kanton Bern
Genehmigtes Exemplar, 13. September 2021

Genehmigtes Exemplar vom 30.08.2007 inkl. Änderungen bis 2019
mit Anpassungen an die BMBV und die WBG

Nur die Anpassungen in **dunkelblauer Schrift** standen im Verfahren 2019/2020 zur Disposition.

Auftraggeberin

Gemeinde Jaberg

Dorfplatz 2

3629 Jaberg

Planungsbüro

Panorama

AG für Raumplanung Architektur und Landschaft

Münzrain 10

3005 Bern

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEINES	6
Art. 1 Geltungsbereich, Bedeutung	6
Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften	6
Art. 3 Ausnahmen	6
Art. 4 Besitzstandsgarantie	6
B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG	7
Art. 5 Baubewilligungspflicht	7
Art. 6 Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung	7
Art. 7 Erschliessung	8
Art. 8 Ersatzabgabe	8
Art. 9 Gestaltung, Dimensionierung	8
Art. 10 Umgebungsgestaltung	9
Art. 10a Gefahrengebiete	9
Art. 11 Baugestaltung	9
C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN	11
Art. 12 Nutzungsmass	11
Art. 13 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen	11
Art. 14 Abstand von öffentlichen Gewässern Gewässerraum	12
Art. 14a Gewässerentwicklungsraum	12
Art. 15 Bauabstand von Wald	12
Art. 16 Bauabstand von Zonengrenzen	12
Art. 17 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	12
Art. 18 An- und Nebenbauten Kleinbauten / kleinere Gebäude	13
Art. 19 Näherbau	13
Art. 20 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand Vor- und Rückspringende Gebäudeteile	14
Art. 20a Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	14
Art. 21 Gebäudeabstand	14
Art. 22 Gebäudelänge	16
Art. 23 Gebäudehöhe Fassadenhöhe	16
Art. 24 Geschosse Vollgeschosse	17
Art. 25 Dachgestaltung	18
Art. 26 Lärmschutz	18
Art. 27 Energie	18

D ZONEN UND GEBIETSVORSCHRIFTEN	19
Art. 28 Wohnzone, baupolizeiliche Masse	19
Art. 29 Kernzone	19
Art. 30 Bestandeszone	20
Art. 31 Allgemein	20
Art. 32 ZPP 1	20
Art. 33 ZPP 2	21
Art. 34 ZPP 3	22
Art. 35 ZPP 4	22
Art. 36 Genehmigte Überbauungsordnung	23
Art. 37 Grünzonen	24
Art. 38 Landwirtschaftszone	24
Art. 39 Allgemeines	25
Art. 40 Naturschutzgebiet	25
Art. 41 Archäologische Schutzgebiete, Bodenfunde	25
Art. 42 Baudenkmäler	25
Art. 43 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	26
E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND ZUSTÄNDIGKEIT	27
Art. 44 Baueingabe, allgemeine Anforderungen	27
Art. 45 Besondere Anforderungen	27
Art. 46 Zuständigkeit	28
F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	29
Art. 47 Widerhandlung	29
Art. 48 Inkrafttreten	29
Art. 49 Aufhebung bestehender Vorschriften	29
GENEHMIGUNGSVERMERKE	30
GENEHMIGUNGSVERMERKE ANPASSUNGEN 2019 / 2020	31
ANHANG	33

A ALLGEMEINES

Art. 1 Geltungsbereich, Bedeutung

- ¹ Das Baureglement ~~—einschliesslich der grafischen Darstellung der Messvorschriften im Anhang—~~ gilt für das ganze Gemeindegebiet. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde.
- ² Soweit die Gemeinde besondere baurechtliche Ordnungen erlassen hat, ist das Baureglement als ergänzendes Recht anwendbar.

Art. 2 Vorbehalt anderer Vorschriften

- ¹ Bei der Erstellung, der Änderung und beim Abbruch von Bauten und Anlagen müssen ausser den in Art. 1 genannten Gemeindebauvorschriften auch die einschlägigen Bestimmungen des eidgenössischen, des kantonalen und des kommunalen Rechts eingehalten werden ([Anhang 1](#)).
- ² Im Verhältnis unter Nachbarinnen und Nachbarn sind überdies die Eigentumsbeschränkungen und die Bau- und Pflanzvorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches und des Bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu beachten, insbesondere Art. 667 bis 712 ZGB und 79 bis 82 EGzZGB in der Fassung vom 7. Juni 1970 ([Anhang 2](#)).

Art. 3 Ausnahmen

Für die Erteilung von Ausnahmen von kommunalen, kantonalen und eidgenössischen Bauvorschriften sind die jeweiligen Bestimmungen der Spezialgesetzgebung massgebend.

Art. 4 Besitzstandsgarantie

- ¹ Die Besitzstandsgarantie ist im Umfang der kantonalen Gesetzgebung gewährleistet.
- ² Vorbehalten bleiben die in den Zonenvorschriften abweichend geregelten Sachverhalte (Art. 28 ff. BauR).

B ALLGEMEINE VORAUSSETZUNGEN DER ÜBERBAUUNG

BAUBEWILLIGUNGSPFLICHT, BAUENTSCHEID

Art. 5 Baubewilligungspflicht

- ¹ Bauten, Anlagen und Vorkehren, die unter die Bestimmungen der Baugesetzgebung oder dieses Reglementes fallen, dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür die Baubewilligung und die erforderlichen besonderen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind.
- ² Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung vom Bewilligungserfordernis.

Art. 6 Voraussetzung der Erteilung der Baubewilligung

- ¹ Bauvorhaben sind zu bewilligen, wenn sie den Voraussetzungen von Art. 2 BauG entsprechen.
- ² Insbesondere müssen sie:
 - a. die bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen von Bund, Kanton und Gemeinde einhalten;
 - b. den Anforderungen der Energie- (Eng, EnV) und Umweltschutzgesetzgebung (USG und Vo) entsprechen;
 - c. Den Anforderungen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes genügen;
 - d. über eine hinreichende Erschliessung, die erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder und, wo vorgeschrieben, über einen Kinderspielplatz verfügen;
 - e. allfällige Überbauungsordnungen berücksichtigen;
- ³ In Bezug auf die Voraussetzungen für Ausnahmbewilligungen ist das kantonale Recht massgebend.

ERSCHLIESSUNG

Art. 7 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung (hinreichende Zufahrt, erforderliche Parkierung, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserleitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Baus oder der Anlage – wenn nötig bereits bei Baubeginn – erstellt sein.
- ² Die Beitragsleistungen der Grundeigentümerschaft an die Strassenbaukosten richten sich nach dem Dekret über die Grundeigentümerbeiträge (GBD).

Art. 8 Ersatzabgabe

Die Ersatzabgabe beträgt für jeden fehlenden Abstellplatz Fr. 8'000.- (entsprechend Berner Wohnbaukostenindex 118,8 Punkte, 1. Oktober 1991: 1. April 1987 = 100 Punkte). Der Gemeinderat passt diesen Betrag auf Ende eines Jahres verhältnismässig an, sofern eine Änderung des Wohnbaukostenindex von 10 Punkten vorliegt.

Art. 9 Gestaltung, Dimensionierung

Die Planung, Dimensionierung und Gestaltung von Strassen ist auf alle Verkehrsteilnehmenden und, soweit die Sicherheit gewährleistet ist, auf weitere Nutzungen auszurichten.

GESTALTUNG

Art. 10 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die Umgebung von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft ergibt.
- ² Terrainveränderungen sind so anzulegen, dass die charakteristische Geländeform weitgehend erhalten und ablesbar bleibt, die direkte Umgebung nicht beeinträchtigt wird und ein guter Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.
- ³ Auf bestehende Bäume ist bei einer Überbauung Rücksicht zu nehmen. Sie sind allenfalls durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Es dürfen nur standortheimische Bäume gepflanzt werden.
- ⁴ Werden bei der Erstellung, der Erweiterung oder beim Umbau von Bauten und Anlagen wichtige Elemente der Umgebung betroffen, ist ein Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 45 46 Abs. 1 BauR auszuarbeiten.
- ⁵ Die Umgebungsarbeiten sind innert 12 Monaten nach der Bauabnahme abzuschliessen. Wo ein Umgebungsgestaltungsplan vorliegt, haben die Gestaltung, Bepflanzung und Einrichtungen diesem Plan zu entsprechen.

Art. 10a Gefahrengelände

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengeländen gilt Art. 6 BauG.
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blau) oder nicht bestimmter Gefahrenstufe (braun) zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- ⁴ im Gefahrengelände mit geringer Gefährdung (gelbes Gefahrengelände)¹ wird der Gesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 11 Baugestaltung

- ¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

¹ Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- > Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze)
- > Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungengrosse Schäden zur Folge haben (wie Schaltanlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen)
- > Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Gebäude mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

² Zu berücksichtigen sind insbesondere:

- > die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- > die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- > Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- > die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- > die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- > die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge,
- > das Bedürfnis nach Orientierung und Sicherheit im öffentlichen Raum.

³ Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben.

C BAUPOLIZEILICHE VORSCHRIFTEN

MASS DER NUTZUNG, BESTIMMUNGSWEISE

Art. 12 Nutzungsmass

- ¹ Das zulässige Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen in Art. 28 ff. BauR.
- ² Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gilt die Begriffsbestimmung der Kantonalen Bauverordnung).
- ¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.
- ² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:
 - a Hauptnutzflächen (HNF),
 - b Nebennutzflächen (NNF),
 - c Verkehrsflächen (VF),
 - d Konstruktionsflächen (KF),
 - e Funktionsflächen (FF).
- ³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 Meter liegt.
- ⁴ Flächen unterirdischer Bauten gemäss Art. 5 BMBV, Untergeschosse sowie ~~von Geschossen, welche vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen~~; Unterniveaubauten werden durch die oberirdische Geschossflächenziffer (GFo) nicht erfasst.

BAUABSTÄNDE

Art. 13 Bauabstand von öffentlichen Strassen und Wegen

- ¹ Entlang von Kantonsstrassen haben die Vorschriften und Hinweise des Strassenbaugesetzes Gültigkeit.
- ² Sofern keine Baulinien bestehen, sind von Gemeindestrassen und Wegen folgende Abstände einzuhalten:

- Hauptgebäude:	3.60 m
- eingeschossige An- und Nebenbauten Kleinbauten:	2.00 m

Der Strassenabstand wird vom äussersten Rand der Fahrbahn aus gemessen (~~Anhang 4~~).
- ³ Für auf mindestens zwei Seiten offene, gedeckte Autounterstände ~~und für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen~~ entlang von Gemeindestrassen kann der Gemeinderat auf Gesuch hin den Strassenabstand reduzieren, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist und keine Planungsanliegen entgegenstehen.
- ⁴ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des kantonalen Gesetzes über den Bau und Unterhalt von Strassen (Art. 63 ff. SBG).

Art. 14 ~~Abstand von öffentlichen Gewässern~~ Gewässerraum

- ¹ ~~Entlang der Aare ist im Bereich der Bestandeszone ein Abstand von 20.00 m einzuhalten. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen von Art. 30 BauR. Dieser Abstand gilt auch für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen. Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) gewährleistet die folgenden Funktionen:~~
 - a. die natürlichen Funktionen der Gewässer
 - b. Schutz vor Hochwasser
 - c. Gewässernutzung
- ² ~~Der Bauabstand wird von der oberen Böschungskante aus gemessen. Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird im Zonenplan als flächige Überlagerung festgelegt.~~
- ³ ~~Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Uferschutzplanung. Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen - bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie - Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.~~
- ⁴ ~~Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.~~
- ⁵ ~~Im Weiteren gelten die Bestimmungen der Uferschutzplanung.~~

Art. 14a Gewässerentwicklungsraum

Im Gewässerentwicklungsraum gelten sämtliche Einschränkungen des Gewässerraums mit Ausnahme der extensiven Bewirtschaftung.

Art. 15 Bauabstand von Wald

Der Waldabstand richtet sich nach der kantonalen Waldgesetzgebung.

Art. 16 Bauabstand von Zonengrenzen

- ¹ Von Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie innerhalb der Zone zu benachbarten Grundstücken.
- ² Der Gemeinderat kann mit Zustimmung der Nachbarschaft für An- und ~~Nebenbauten~~ Kleinbauten im Sinne von Art. 18 Abs. 1 BauR den Abstand auf 2.00 m verringern, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Art. 17 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

- ¹ ~~Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden um mehr als 1.20 m überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 28 Abs. 4 festgesetzten kleinen und grossen Grenzabstände zu wahren. Aufgehoben mit Beschluss an der Urnenabstimmung vom 20. Dezember 2021.~~

- ² Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die besonnte Längsseite eines Gebäudes. Kann diese Seite nicht eindeutig bestimmt werden, z.B. bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, entscheidet der Gemeinderat über die Anordnung des grossen Grenzabstandes.
- ³ Der kleine Grenzabstand gilt für die übrigen Seiten eines Gebäudes.
- ⁴ Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur ~~Fassade~~ projizierten Fassadenlinie gemessen. Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen und bezeichnet die zulässige kürzeste waagrechte Entfernung ~~der Fassade (Umfassungswand)~~ zur projizierten Fassadenlinie. ~~Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände richtet sich nach der grafischen Darstellung im Anhang 3.~~

Art. 18 An- und Nebenbauten Kleinbauten / kleinere Gebäude

- ¹ Für eingeschossige An- und Nebenbauten Kleinbauten, ~~die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen und Tieren bestimmt sind, sowie für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen~~ genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m., ~~sofern~~ Diese Bauten dürfen folgende Masse nicht überschreiten:
- | | |
|---|----------------------|
| - Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig: | 3.50 m |
| - Firsthöhe über Gebäudehöhe Fassadenhöhe giebelseitig: | 1.50 5.00m |
| - Grundfläche anrechenbare Gebäudefläche: | 40.00 m ² |
- ² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn der Nachbar/die Nachbarin zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Gebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt Art. 16 BauR.
- ³ Für bewohnte ~~An- und Nebenbauten~~ eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude wie freistehende gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen und dgl., deren ~~mittlere Gebäudehöhe~~ maximale traufseitige Firsthöhe Fassadenhöhe 3.50 m, und deren ~~Grundfläche~~ anrechenbare Gebäudefläche 30.00 m² nicht übersteigt, genügt allseitig ein Grenzabstand von 3.00 m.

Art. 19 Näherbau

- ¹ Im Falle der Einräumung eines Näherbaurechtes dürfen Bauten näher an die Grenze gestellt oder an die Grenze gebaut werden, sofern der vorgeschriebene Gebäudeabstand gewahrt bleibt. Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau an der Grenze gemäss Art. 18 Abs. 2 BauR.
- ² Bei fehlender Einräumung eines Näherbaurechtes oder bei fehlender Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Baugesetz gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EGzZGB) darf dabei in der Regel nicht unterschritten werden.

Art. 20 Anlagen und Bauteile im Grenzabstand Vor- und Rückspringende Gebäudeteile

¹ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone jeder Art dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Es gelten folgende Masse für:

- a) Vorspringende Gebäudeteile:
 - zulässige Tiefe max. 2.50 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%
 - Vordächer: zulässige Ausladung 2.50 m

- b) Rückspringende Gebäudeteile
 - zulässige Tiefe max. 2.50 m
 - zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 40%

~~Unter dem gewachsenen Boden dürfen Bauten und Bauteile bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher nachbarlicher Zustimmung bis zur Grundstücksgrenze heranreichen.~~ Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen und Balkone jeder Art dürfen höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.

² Für Einfriedungen, Stützmauern, Böschungen sowie Abort- und Düngergruben gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch auch als öffentlichrechtliche Vorschriften der Gemeinde.

Art. 20a Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

¹ Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

² Unterniveaubauten sind Gebäude, die im Mittel aller Fassaden um höchstens 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Art. 21 Gebäudeabstand

¹ Der Abstand zweier Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischen liegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.

² Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Der Gemeinderat kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen der Bauverordnung überschritten würden.

³ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten dürfen bis 1.0 m an die Parzellengrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze gebaut werden.

BAUVOLUMEN, GEBÄUDESTELLUNG

Art. 22 Gebäudelänge

- ¹ Die Gebäudelänge ~~und Gebäudetiefe~~ der Gebäude oder Gebäudegruppen sind auf die in Art. 28 BauR genannten Masse beschränkt. ~~Nicht zur Gebäudelänge und –breite gerechnet werden:~~
 - ~~–An- und Nebenbauten nach Art. 18 BauR~~
 - ~~–Unbeheizte eingeschossige Wintergärten folgender Breiten:~~
 - ~~–bis zu 5.00 m bei Fassadenlänge von max. 15.00 m~~
 - ~~–bis zu einem Drittel der Fassadenlänge bei Fassadenlängen über 15.00 m~~
 - ~~–Erker von einer Tiefe bis 2.00 m und einer Breite von höchstens einem Drittel der betreffenden Fassadenbreite, soweit diese erst ab einem oder mehreren Geschossen über dem fertigen Terrain in Erscheinung treten.~~
- ² Bei Gebäuden mit unregelmässigen Grundrissen ist die Gesamtlänge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck zu messen (Anhang 6). Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.

Art. 23 Gebäudehöhe Fassadenhöhe

- ¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Abgrabungen für Hauseingänge oder Garagezufahrten auf einer Gebäudeseite, deren Breite insgesamt nicht mehr als 5.00 m (bei einem Fassadenabschnitt von grösser als 10m) bzw. 1/2 ~~der Fassadenlänge~~ des dazugehörigen Fassadenabschnittes (bei einem Fassadenabschnitt von gleich/kleiner 10m) beträgt ~~und Giebfelder~~ werden an die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe nicht angerechnet.

- ² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 28 Abs. 4 BauR) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten werden (Anhang 7). Aufgehoben mit Beschluss an der Urnenabstimmung vom 20. Dezember 2021.
- ³ Bei Bauten am Hang ist talseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt. Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt.

- ⁴ Die zulässige ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe darf durch nachträgliche Abgrabungen nicht überschritten werden.
- ⁵ Bei Gebäuden, die in der Höhe oder ~~im Grundriss in der Situation~~ gestaffelt sind, ist die ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (~~Anhang 8~~). Als Staffelung gilt ein Mindestmass von 2.00m in der Höhe resp. ein Mindestmass von 2.00m in der Situation.

Art. 24 Geschosse Vollgeschosse

- ¹ Als Geschosse Vollgeschosse zählen ~~das Erdgeschoss und die Obergeschosse~~: alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter- und Dachgeschosse.
- ² ~~Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden gemessen – das fertige Terrain um mehr als 1.20 m überragt (Anhang 9). Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten, welche insgesamt nicht mehr als 5.00 m bzw. 1/2 der Fassadenlänge betragen, werden nicht angerechnet (Anhang 10).~~ Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens 1.20m über die Fassadenlinie hinausragt.
- ³ Für Wohn- und Arbeitsräume im ~~Kellergeschoss~~ Untergeschoss bleiben die entsprechenden Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 62 ff.) vorbehalten.
- ⁴ ~~Der Dachausbau~~ Das Dachgeschoss zählt als ~~Geschoss~~ Vollgeschoss, wenn die ~~Kniewandhöhe~~ Kniestockhöhe, ~~in der Fassadenflucht von oberkant Dachgeschossfussboden bis oberkant Dachsparren gemessen, 1.20 m gemessen von oberkant des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion, 1.50 m überschreitet.~~

DACHHAUSBAU, DACHGESTALTUNG

Art. 25 Dachgestaltung

- ¹ Das Ortsbild störende Dachformen und Bedachungsmaterialien sind untersagt.
- ² Auf Hauptgebäuden sind Sattel- oder Walmdächer gestattet. Ihre Neigung beträgt mind. 20°, max. 40°. Für **eingeschossige** An- und **Nebenbauten** Kleinbauten sind Flachdächer zugelassen.
- ³ Die Gesamtlänge von Dachaufbauten (inkl. Dachflächenfenster) darf zusammen nicht mehr als 1/2 respektive bei eingestufteten Objekten nicht mehr als 1/3 (gem. Art. 42 BauR) **der Fassadenlänge des dazugehörigen Fassadenabschnittes des Obergeschosses obersten Vollgeschosses** betragen.

WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 26 Lärmschutz

- ¹ Für den Lärmschutz ist die Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) massgebend.
- ² Die Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist in den Zonenvorschriften dieses Reglementes festgelegt.

Art. 27 Energie

- ¹ Gruppenüberbauungen und Einzelgebäude sind so zu planen und auszuführen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie erstellt, benutzt und unterhalten werden können (Art. 15 + 16 EnG). Bei der Gestaltung der Gebäude ist der optimalen Nutzung der Sonnenstrahlung Rechnung zu tragen (passive Sonnenenergienutzung für Tageslicht und Wärme durch Ausrichtung, Dachgestaltung, Fensteranordnung und -grösse etc.). Gleichzeitig ist die Nutzung erneuerbarer Energien anzustreben; dazu gehören insbesondere die Sonnenenergie (aktive Sonnenenergienutzung für Wärme und Strom), Holz und Umgebungswärme (Erde, Grundwasser, Luft).
- ² In Gebieten mit Überbauungsordnungen ist für die Energieversorgung ein Konzept zu erstellen. Dabei sind möglichst eine zentrale Wärmeversorgung und der Einsatz erneuerbarer Energien vorzusehen. Bei ausschliesslicher Verwendung erneuerbarer Energie für Raumheizung einer Wohnung kann von der zentralen Wärmeversorgung abgewichen werden. In Gebieten mit Überbauungsordnung ist das Konzept für die gesamte Überbauung spätestens mit dem ersten Baugesuch, bei gemeinsamer Projektierung mit dem Baugesuch der Baupolizeibehörde zur Prüfung einzureichen.
- ³ Baugesuchsstellende können sich beim/bei der Energiebeauftragten der Gemeinde oder bei der Regionalen Energieberatung über die aktuellen Qualitätsstandards für Gebäude kostenlos beraten lassen.

D ZONEN UND GEBIETSVORSCHRIFTEN

BAUZONEN

Art. 28 Wohnzone, baupolizeiliche Masse

- ¹ Die Wohnzone ist der Wohnnutzung vorbehalten.
- ² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- ³ In der Wohnzone sind kleine gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der Bauverordnung zugelassen.
- ⁴ Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:
 - kleiner Grenzabstand: 4.00 m (Art. 17 BauR)
 - grosser Grenzabstand: 8.00 m (Art. 17 BauR)
 - ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig: ~~7.00~~ 7.20 m (Art. ~~23~~ 24 BauR)
 - ~~Geschosszahl~~ Anzahl Vollgeschosse: 2 (Art. ~~24~~ 25 BauR)
 - Gebäudelänge ~~Hauptgebäude~~: ~~20.00~~ 25.00 m (Art. ~~22~~ 23 BauR)
 - ~~Ausnutzungsziffer~~: ~~0.50~~ (Art. 12 BauR)
- ⁵ ~~In der Wohnzone A gilt zudem eine minimale Ausnutzungsziffer von 0.30. Die First bei Hauptbauten muss hangparallel oder in der Falllinie des Hanges liegen.~~

Art. 29 Kernzone

- ¹ Die Kernzone ist für Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Öffentliche Bauten sind zugelassen.
- ² Das Mass der Nutzung wird durch die bestehenden Gebäudevolumen bestimmt. Zusätzliche Gebäude, ausgenommen ~~kleine~~ An- und Kleinbauten ~~gemäss Art. 18 BauR~~, sind nicht gestattet.
- ³ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
- ⁴ Wenn eines der Gebäude ersetzt werden muss, soll das neue Gebäude in seiner Stellung und seinen Abmessungen dem bestehenden Gebäude entsprechen. Der Gemeinderat kann geringe Abweichungen davon gestatten, wenn dadurch eine Verbesserung des Ortsbildes erreicht werden kann. Die bestehenden Gebäudefluchten gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften (Art. 13 BauR) vor.

Art. 30 Bestandeszone

- ¹ In der Bestandeszone sind Wohn- oder Gewerbenutzungen sowie Ersatz- und Umbauten im Rahmen der bestehenden Gebäudevolumen zugelassen.
- ² Im Interesse des zeitgemässen Wohnens oder eines bestehenden Gewerbes sind Erweiterungen bis 20% des bestehenden Gebäudevolumens gestattet. Nutzungsänderungen dürfen jedoch nicht dazu führen, dass eine Erweiterung notwendig wird. Mit Ausnahme von An- und **Nebengebäuden Kleinbauten** dürfen keine zusätzlichen Gebäude erstellt werden.
- ³ Bei Nutzungsänderungen und Umbauten ist auf die Struktur und den Charakter der bestehenden Gebäude Rücksicht zu nehmen. Für Ersatzbauten erlässt der Gemeinderat Richtlinien in Bezug auf die Stellung und die Abmessungen des Gebäudes.
- ⁴ Für die Liegenschaften im Auetli (Parz. 49, 156, 10) gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II, im Übrigen diejenigen für die Empfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).

ZONEN MIT PLANUNGSPFLICHT

Art. 31 Allgemein

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) richtet sich nach den Bestimmungen des Baugesetzes.

Art. 32 ZPP 1

- ¹ Die Art der Nutzung entspricht der Wohnzone W2. Die minimale **BGF Geschossfläche oberirdisch (GFo)** beträgt ~~1'250~~ 1'375 m², die maximale **BGF GFo** ~~2'000~~ 2'200 m².
- ² Alle Haupt**gebäude** sind mit Satteldächern einzudecken. Der First hat für die Gebäude entlang des Hohleweges und entlang der Kirchdorfstrasse jeweils einheitlich zu verlaufen.
- ³ Der Aussenraum ist klar zu gliedern, wobei ein möglichst hoher Anteil an privaten Aussenflächen zu schaffen ist.
- ⁴ Die Erschliessung erfolgt direkt ab der Kirchdorfstrasse und dem Hohleweg. Allfällige Notzufahrten sind nur ab der Kirchdorfstrasse zulässig.
- ⁵ Die Parkierung erfolgt individuell ab Kirchdorfstrasse und Hohleweg.
- ⁶ Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 33 ZPP 2

- ¹ Die ZPP 2 ist der Wohnnutzung vorbehalten. Kleine gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der Bauverordnung (Art. 90) sind zugelassen.
- ² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).
- ³ ~~Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.7~~ Die oberirdische Geschossflächenziffer GFZo beträgt 0.8. Nachträgliche Ausbauten und Umnutzungen innerhalb der bestehenden Bauvolumen sind zulässig.
- ⁴ Die Freihalteflächen (Grünflächen) werden bei der Ermittlung der anrechenbaren ~~Landfläche~~ Grundstücksfläche eingerechnet.
- ⁵ Die minimale Wohnnutzung beträgt: ~~1'650~~ 1'815 m² BGF GFo.
- ⁶ Auf Haupt~~bauten~~gebäude sind zur Belichtung des Dachgeschosses nur Dachflächenfenster zulässig.
- ⁷ Je Wohneinheit (Reiheneinfamilienhaus) sind 1.5 Parkplätze zu erstellen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen nach Art. 49 ff. BauV. Zusätzlich sind in jedem Gebiet zwei Besucherparkplätze vorzusehen. Die Parkplätze sind in der Regel unterirdisch anzuordnen (ausgenommen Besucherparkplätze).
- ⁸ Es ist ein Kinderspielplatz von mindestens 100.00 m² vorzusehen. Die Zweckbestimmung dieser Anlagen ist im Rahmen der Überbauungsordnung sicherzustellen.
- ⁹ Innerhalb der einzelnen Gebiete sind die Parkierung, die Zivilschutzräume, die Energieversorgung (Heizung) und der geforderte Kinderspielplatz sowie eine allfällige Antennenanlage grundsätzlich als Gemeinschaftsanlagen zu erstellen.
- ¹⁰ Die Voraussetzungen für eine Etappierung der Überbauung sind im Rahmen der Überbauungsordnung festzulegen:
 - bei einer Etappierung ist nachzuweisen, dass die minimale ~~Ausnutzung~~ Geschossflächenziffer oberirdisch auf dem verbleibenden Terrain realisiert werden kann;
 - die Gemeinschaftsanlagen sind je Bauetappe gemeinsam zu erstellen;
 - der Anschluss an eine erstellte Parkierungsanlage muss gewährleistet bleiben.
- ¹¹ Die Verpflichtung zur Realisierung und der Bestand der gemeinschaftlichen Anlagen (Zeitpunkt der Erstellung und Finanzierung sowie Benutzungsrecht und Unterhalt) müssen rechtlich sichergestellt werden.
- ¹² ~~Die Gebäudehöhe für 1-geschossige Anbauten wird ab fertigem Terrain gemessen. Die traufseitige Fassadenhöhe für Gebäudeteile mit einem Vollgeschoss wird ab dem fertigen Terrain gemessen.~~

Art. 34 ZPP 3

- ¹ Die ZPP 3 bezweckt die Erstellung von einfachen, gut gestalteten Übernachtungsmöglichkeiten für Durchreisende und Kurzzeitgäste.
- ² Beim Sektor 1 (gem. Zonenplan) handelt es sich um eine Wohnzone gemäss Art. 28 BauR.
- ³ Der Sektor 2 dient der Erstellung einfacher Übernachtungsmöglichkeiten von Kurzzeitgästen. Ständige Wohnsitznahme ist ausgeschlossen.
Max. Geschosszahl: 1 mit Dachausbau bei Steildächern
Anzahl Vollgeschosse: 2 ohne Attika bei Flachdach die maximal zulässige Nutzung beträgt ~~400.00~~ 440.00 m² BGF GfO.
- ⁴ Im gesamten Sektor 2 ist nur ein Gebäudetyp gestattet, welcher der Nutzung gestalterisch entspricht. Bei der Stellung der Bauten, Anlagen und Aussenräume sind nur geringfügige Terrainveränderungen zugelassen. Es gelten die Bestimmungen für die ES II.
- ⁵ Der Grünbereich (~~gem. Überbauungskonzept, Anhang 13~~ vgl. Zonenplan: Freihaltbereich ZPP 3 & 4) dient den Sektoren 1 und 2 als gemeinsamer Aussenbereich und ist in seiner Lage verbindlich. Anlagen im Sinne von Aussenraumgestaltungselementen (Sitzbänke, Tische u.Ä.) sind zulässig, Bauten sind jedoch ausgeschlossen.
- ⁶ In der ZPP 3 ist der Planungswert für Wohnräume der Empfindlichkeitsstufe ES II durch den Strassenlärm überschritten. Damit die Planungswerte eingehalten werden können, dürfen bei Neubauten keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen (Wohn- und Schlafräume, Wohnküchen etc.) gegen Osten orientiert werden.
- ⁷ Ein Bereich von je 10.00 m ab Tunnelaxe darf nicht überbaut werden.

Art. 35 ZPP 4

- ¹ Die ZPP 4 bezweckt die Erstellung von Einfamilienhäusern an der für die Dorfentwicklung optimalen Lage im Westen von Jaberg. Die ZPP 4 soll sich bezüglich Parzellengrössen und Bauvolumen an die bereits realisierten Bauten in der ZPP 1 anlehnen.
- ² Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohnzone. Gegenüber den Nachbarparzellen ist allseitig ein Grenzabstand von 4.00 m einzuhalten. Die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände werden mit der Überbauungsordnung geregelt. Der Strassenabstand gegenüber der Kirchdorfstrasse bemisst sich nach den Grundsätzen von Art. 13 BauR. Auf dem ganzen Areal – mit Ausnahme des Grünbereiches – sind gemäss den Vorschriften der Wohnzone zweigeschossige Bauten zulässig, welche die Topographie des Areals berücksichtigen. Bei der Planung und Erstellung der Bauten soll insbesondere dem Art. ~~27~~ 28 BauR Rechnung getragen werden (Energie).

- ³ Der Grünbereich ([gem. Überbauungskonzept, Anhang 13](#) vgl. [Zonenplan: Freihaltbereich ZPP 3 & 4](#)) dient dem restlichen Areal als gemeinsamer Aussenbereich. Erschliessungsanlagen und Anlagen im Sinne von Aussenraumgestaltungselementen (Sitzbänke, Tische u.Ä.) sind zulässig.
- ⁴ Die Erschliessung erfolgt via Kirchdorfstrasse, sie wird verbreitert und für Fussgänger aufgewertet. Auf dem Areal ist eine Fuss- und Fahrradverbindung zwischen Kirchdorfstrasse und ZPP 3 zu erstellen. Im Zuge der Ausarbeitung der Überbauungsordnung ist durch die Grundeigentümer eine Erschliessungsplanung auszuarbeiten. Diese wird durch die Gemeinde genehmigt.
- ⁵ Auf dem ganzen Areal ist bei den Haupt**bautengebäude** nur eine Dachform zulässig (Satteldach gemäss Art. [25 26](#) BauR). [Freistehende Nebenbauten Kleinbauten](#) sind mit Flachdächern zu versehen.
- ⁶ Mit gestalterischen und baulichen Massnahmen muss der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte (Empfindlichkeitsstufe II gem. LSV) erbracht werden.
- ⁷ Ein Bereich von je 10.00 m ab Tunnelaxe darf nicht mit Hochbauten und massiven Stützbauwerken überbaut werden.

Art. 36 Genehmigte Überbauungsordnung

Es gilt die Überbauungsordnung zur ZPP 1	vom 29.09.2003
Es gilt die Überbauungsordnung zur ZPP 2	vom 03.07.1992
Es gilt die Überbauungsordnung Gestelewald	vom 12.01.2001

GRÜNZONEN

Art. 37 Grünzonen

- ¹ Zweck der Grünzonen ist es, den bestehenden Bauvolumen ihren zugehörigen Umraum frei- und die bestehenden Durchblicke offen zu halten.
- ² Für die Grünzonen gelten die kantonalen Bestimmungen.
- ³ Die landwirtschaftliche Nutzung ist zugelassen, soweit sie den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigt. Landwirtschaftliche Bauten und Anlagen, Gärtnereien und Gewächshäuser sowie Baumschulen und niederstämmige Obstkulturen sind untersagt.
- ⁴ Der für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Baumbestand soll erhalten bleiben. Abgänge sind an Ort und Stelle durch standortheimische Neupflanzungen zu ersetzen.
- ⁵ Das bestehende Gebäude soll erhalten werden. Eine dem Charakter dieses Gebäudes entsprechende Umnutzung ist zugelassen, soweit durch die erforderlichen Erschliessungsanlagen (Zufahrt, Parkplätze, etc.) der Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigt wird. Erweiterungen und Wohnnutzungen sind ausgeschlossen.

LANDWIRTSCHAFTSZONE

Art. 38 Landwirtschaftszone

- ¹ Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach den Vorschriften des Raumplanungs- und des Baugesetzes.
- ² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

SCHUTZGEBIET, SCHUTZOBJEKTE

Art. 39 Allgemeines

- ¹ Die im Zonenplan bezeichneten Gebiete und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 10 und 86 BauG ([Anhang 11](#)).
- ² Veränderungen an Schutzobjekten oder ihrer Umgebung sind nur so weit gestattet, als sie sich auf ihren ungeschmälernten Bestand nicht nachteilig auswirken.
- ³ Das Zurückschneiden von Sträuchern und Bäumen ist im üblichen Rahmen gestattet. Abgänge sind an Ort und Stelle - oder bei veränderter Situation in der näheren Umgebung - durch standortheimische Pflanzungen zu ersetzen.
- ⁴ Hecken sind nach Bundesgesetz in ihrem Bestand geschützt. Eine dem Schutzzweck entsprechende Pflege und Nutzung, insbesondere das periodische Auslichten, ist gestattet. Teile einer Hecke dürfen periodisch auf den Stock gesetzt werden, der gleiche Abschnitt jedoch frühestens nach fünf Jahren.
- ⁵ Im Weiteren gelten Art. 27 des Naturschutzgesetzes und Art. 16 der Naturschutzverordnung.

Art. 40 Naturschutzgebiet

Das Naturschutzgebiet unterliegt der kantonalen Gesetzgebung über den Naturschutz und den entsprechenden Verordnungen und Richtlinien.

Art. 41 Archäologische Schutzgebiete, Bodenfunde

- ¹ In archäologischen Schutzgebieten sind sämtliche Bauvorhaben und Terrainveränderungen untersagt. Die land- oder forstwirtschaftliche Nutzung ist zugelassen.
- ² Treten archäologische Bodenfunde zu Tage, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Gemeinderat und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zur Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation zu benachrichtigen.

Art. 42 Baudenkmäler

- ¹ Für die im Zonenplan als schützens- oder erhaltenswert bezeichneten baulichen Objekte gelten die Vorschriften von Art. 10a ff. Baugesetz ([Anhang 12](#)).
- ² Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren - schützenswerte Baudenkmäler oder - erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einem Ortsbildschutzperimeter liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind, ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- ³ Die Objekte nach Abs. 2 sind zugleich Objekte des Kantonalen Inventars und im Bauinventar mit „K“ gekennzeichnet.
- ⁴ Der frühzeitige Beizug der Kantonalen Denkmalpflege sowie eine Voranfrage werden empfohlen.

⁵ Bei erhaltenswerten Objekten, welche nicht K-Objekte sind, wird der Beizug der Bauberater des Berner Heimatschutzes empfohlen.

Art. 43 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

- ¹ Die im Zonenplan mit strichlierter Linie eingezeichneten historischen Verkehrswege sind in ihrem Verlauf, die mit ausgezogener Linie eingetragenen historischen Verkehrswege in ihrem Verlauf und ihrer traditionellen Substanz (Wegoberfläche und –breite, Böschungen mit Mauern und standortgerechter Vegetation, Brücken, wegbegleitende Einrichtungen) geschützt. Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über den herkömmlichen Rahmen von Nutzung und Unterhalt hinausgehen, sind mit der zuständigen Fachstelle abzusprechen.
- ² Die Wanderwege gemäss kantonalem Richtplan des Wanderroutennetzes sind in ihrem Bestand zu sichern und zu unterhalten.

E VERFAHRENSVORSCHRIFTEN UND ZUSTÄNDIGKEIT

Art. 44 Baueingabe, allgemeine Anforderungen

- ¹ Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den Bestimmungen des Baubewilligungsdekretes (BewD).
- ² Für Form und Inhalt sind die Bestimmungen nach Art. 10 ff. BewD massgebend.
- ³ Für das Verfahren zum Erlass von Gemeindebauvorschriften gelten die Bestimmungen des Baugesetzes (Art. 58 – 63 und Art. 66), der Bauverordnung (Art. 109 ff.) und ergänzend diejenigen des Gemeindegesetzes und der Gemeindeverordnung.

Art. 45 Besondere Anforderungen

- ¹ Wenn nach Art. 10 BauR ein Umgebungsgestaltungsplan erforderlich ist, ist dieser mit dem Baugesuch einzureichen. Der Umgebungsgestaltungsplan (in der Regel 1:100) muss folgende Elemente enthalten:
 - > Die von der Baueingabe erfassten Grundstücke und deren Nachbargrundstück;
 - > die Eintragung der Höhenkurven des gewachsenen Bodens und die Höhenkonten des fertigen Terrains;
 - > die Lage der Hauszufahrt, der Hauseingänge und Containerstandplätze;
 - > die Anordnung und Gestaltung der erforderlichen Autoabstellplätze sowie deren Zufahrten;
 - > die Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen etc.;
 - > die Abgrenzungen (Einfriedungen) gegen den öffentlichen Raum (Strassen, Plätze und Wege) sowie gegen die Landwirtschaftszone;
 - > Hauptbepflanzungen (Bäume und Hecken);
 - > die Anordnung, Gestaltung und Ausstattung der vorgeschriebenen Kinderspielplätze.

Baugesuchstellende können vom Gemeinderat bei Bauvorhaben, die für ihre Umgebung nicht bedeutungsvoll sind, von der Vorlage einzelner Unterlagen entbunden werden bzw. die Anforderungen für Bauten können herabgesetzt werden. In besonderen Fällen kann der Gemeinderat zusätzliche Unterlagen verlangen (Art. 15 BewD).

- ² Für Bauten und Anlagen, von welchen höhere Immissionen zu erwarten sind, sind mit dem Baugesuch bzw. mit der Überbauungsordnung Immissionspläne einzureichen. Diese Pläne müssen sämtliche Emissionsquellen, die vorgesehenen Schutzmassnahmen und die Auswirkungen auf die Wohngebiete (Wohnzonen und Einzelbauten) enthalten.

³ Der Gemeinderat ist befugt:

- > von der Bauträgerschaft alle erforderlichen Aufschlüsse über das Bauvorhaben und den Bauvorgang zu verlangen (Art. 15 BewD);
- > die Ausführung des Bauvorhabens zu beaufsichtigen und alle für einen vorschriftsgemässen und sicheren Bauvorgang notwendigen Anordnungen zu treffen (Art. 47 BewD);
- > die Bauträgerschaft zur Leistung angemessener Sicherheit für die Ausführung der ihr gemäss Art. 6 Abs. 2b und d BauR obliegenden Vorkehren anzuhalten.

⁴ Die Kontrolle nach Art. 47 BewD entbindet die Bauträgerschaft nicht von der Verantwortung für die Sicherheit des Baus und die Einhaltung der Bauvorschriften.

Art. 46 Zuständigkeit

¹ Der Gemeinderat nimmt alle der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren und im Bereich der Baupolizei übertragenen Aufgaben und Befugnisse wahr.

² Der Gemeinderat beschliesst insbesondere über:

- > die Erteilung von Baubewilligungen im Rahmen der Vorschriften des Baubewilligungsdekretes;
- > die Erhebung von Einsprachen, insbesondere von Planungseinsprachen im Baubewilligungsverfahren (Art. 35.2.c/Art. 37 BauG);
- > den Erlass von Planungszonen (Art. 62 BauG).

³ Dem Gemeinderat obliegen weiter insbesondere:

- > die Durchführung der Einspracheverhandlungen;
- > die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes bei widerrechtlicher Bauausführung, bei nachträglicher Missachtung von Bauvorschriften oder von Bedingungen und Auflagen;
- > die Beseitigung von Störungen der öffentlichen Ordnung, die von unvollendeten, mangelhaft unterhaltenen oder sonst wie ordnungswidrigen Bauten und Anlagen ausgehen.

⁴ Der Gemeinderat kann einzelne Aufgaben an eine entsprechende Kommission oder an Dritte übertragen.

F STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 47 Widerhandlung

Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die darauf gestützt erlassenen Einzelverfügungen hat die Baupolizeibehörde zur Anzeige zu bringen und werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung richterlich geahndet.

Art. 48 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern in Kraft.

Art. 49 Aufhebung bestehender Vorschriften

Mit dem Inkrafttreten dieser baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement vom 26.04.1990 (Änderungen vom 29.11.01) und der Zonenplan vom 26.04.1990 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom 17.05.2004 bis 04.06.2004
Vorprüfung	vom 09.08.2006
Publikation im Amtsanzeiger	am 07. und 14.09.2006

Öffentliche Auflage	vom 11.09.2006 bis 10.10.2006
Einspracheverhandlung am	-
Erledigte Einsprachen	1
Unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am	17.10.2006
Der Präsident	Die Sekretärin
Hans Bellorini	Irene Ryser

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24.11.2006

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident	Die Sekretärin
Hans Bellorini	Irene Ryser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Jaberg, 13. April 2007

Die Gemeindeschreiberin
Irene Ryser

Genehmigt mit Änderungen gemäss Verfügung vom 30.08.2007
Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern: B. Wiedmer

GENEHMIGUNGSVERMERKE

ANPASSUNGEN 2019 / 2020

Mitwirkung vom 9. bis 30. September 2019

Vorprüfung vom 21. April 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 30. Juli und 13. August 2020

Publikation im Amtsblatt vom 2. Dezember 2020

Öffentliche Auflage vom 30. Juli 2020 bis 31. August 2020

Einspracheverhandlung am 15. Oktober 2020

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. November 2020

Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 20. Dezember 2020

Namens der Einwohnergemeinde:

Die Präsidentin

Marianne Zürcher

Die Gemeindeschreiberin

Jeannine Widmer

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Jaberg, den 25. Januar 2021

Die Gemeindeschreiberin

Jeannine Widmer

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am
13. September 2021**

ANHANG:

**GRAPHISCHE DARSTELLUNGEN UND
AUSZÜGE AUS DER BMBV VOM 25. MAI
2011**

1) Anbauten und Kleinbauten

Art. 3 BMBV:

Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen enthalten.

Art. 4 BMBV:

Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und enthalten nur Nebennutzflächen.

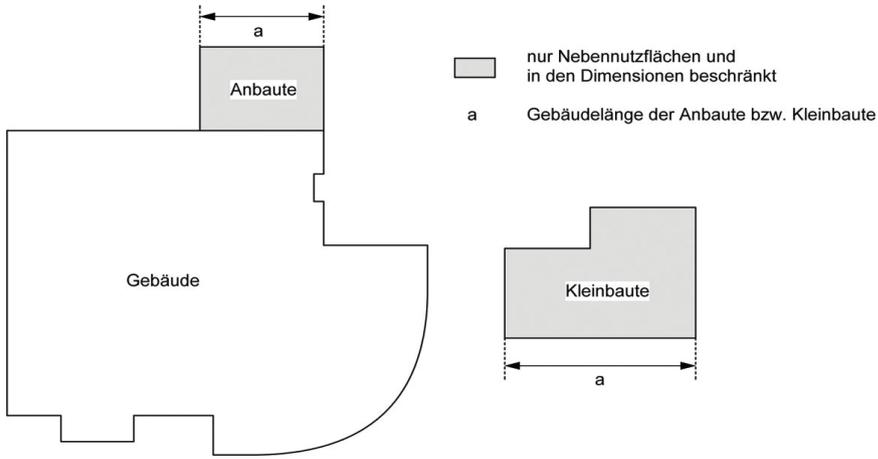
Hinweis:

Kleinbauten sind unbewohnt, d.h. es handelt sich insbesondere um Garagen, Geräteschuppen, Garten- und private Gewächshäuser und dergleichen. Solche Bauten dürfen die von den Gemeinden festgelegten Masse (wie Fläche, Länge, Breite, Höhe) nicht überschreiten.

Auch die Anbaute ist in ihren Massen begrenzt und kann nur Nebennutzflächen enthalten, ansonsten gilt sie als Teil des Gebäudes und profitiert nicht vom kleineren Grenzabstand. Anbauten grenzen sich gegenüber den vorspringenden Gebäudeteilen dadurch ab, dass sie eine Tiefe von 2.50 m und 40% des entsprechenden Fassadenabschnittes überschreiten und nicht bewohnt sind.

Bei «kleineren Gebäuden» handelt es sich um Gebäude, welche bewohnt sind und beheizt werden können, aber in ihren Dimensionen beschränkt sind.

Beim «bewohnten eingeschossige Gebäudeteil» handelt es sich um einen Gebäudeteil im Sinne eines «bewohnten Anbaus». Dieser unterscheidet sich dadurch von den vorspringenden Gebäudeteilen, dass er für die Gebäudelänge wie ein Anbau behandelt wird.



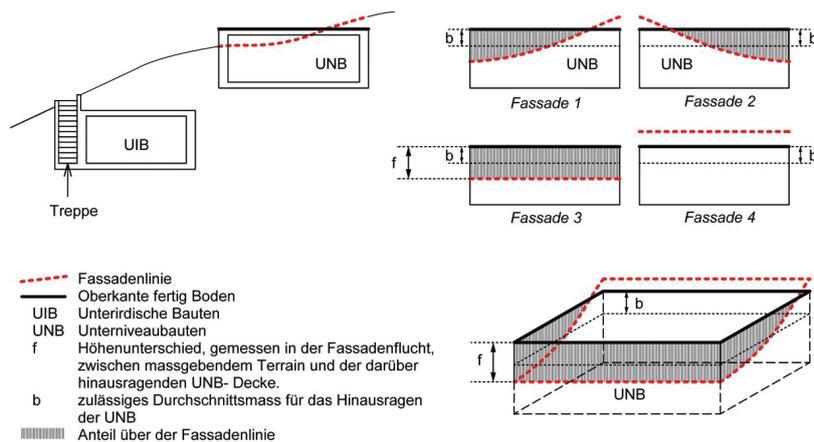
2) Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten

Art. 5 BMBV:

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Art. 6 BMBV:

Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.



3) Fassadenflucht, Fassadenlinie und projizierte Fassadenlinie

Art. 7 BMBV:

¹ Die Fassadenflucht ist die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain.

² Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt.

Art. 8 BMBV:

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain.

Art. 9 BMBV:

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung.

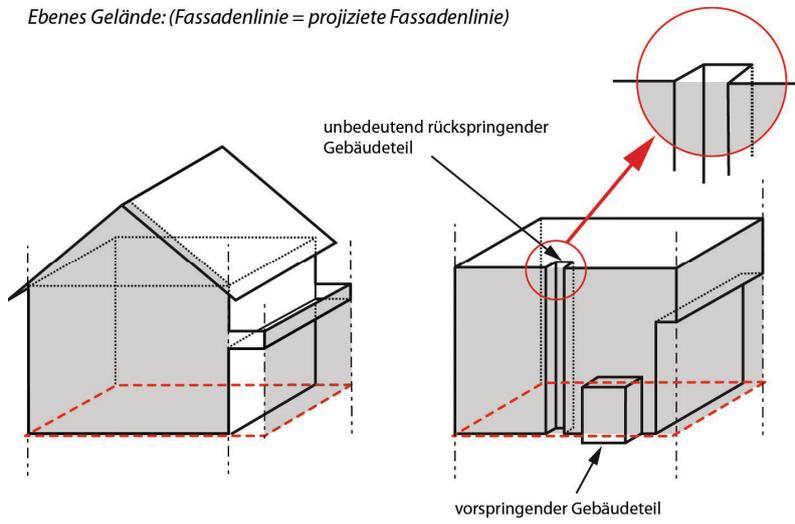
Hinweis:

Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Höhenmasse von Gebäuden und der Untergeschosse.

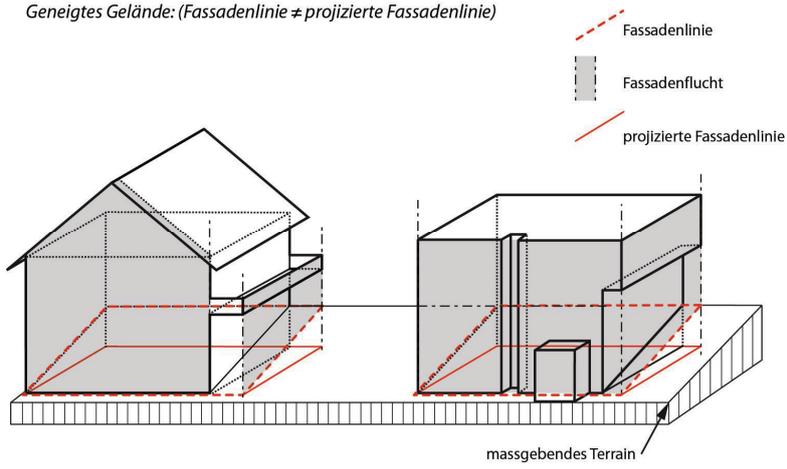
Ebenes Gelände: Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie

Die projizierte Fassadenlinie ist die Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Sie dient als Hilfsgrösse zur Bestimmung der Abstände (Grenz- und Gebäudeabstände) sowie der Gebäudelänge.

Ebenes Gelände: (Fassadenlinie = projizierte Fassadenlinie)



Geneigtes Gelände: (Fassadenlinie \neq projizierte Fassadenlinie)



4) Vorspringende und rückspringende Gebäudeteile

Art. 10 BMBV:

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Sie dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.

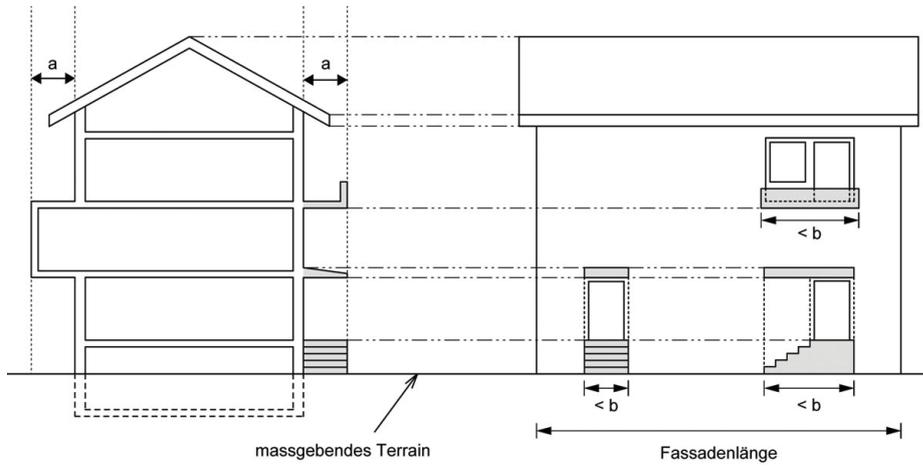
Art. 11 BMBV:

Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

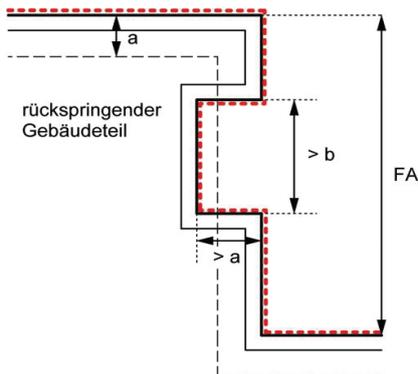
Hinweis:

Vorspringende Gebäudeteile sind beispielsweise Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone. Ragen sie über 2.50 m hinaus oder überschreiten sie 40% des dazugehörigen Fassadenabschnitts, gelten sie als Teile des Gebäudes (z. B. vorspringendes geschlossenes Treppenhaus, Wintergarten, grösserer Erker, Balkon) oder als Anbaute (z. B. Geräteschopf).

Rückspringende Gebäudeteile sind beispielsweise innen liegende Balkone, Arkaden, zurückversetzte Eingänge und dergleichen. Rückspringende Gebäudeteile gelten als unbedeutend, wenn sie bis 2.50 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sind und insgesamt 40% des dazugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

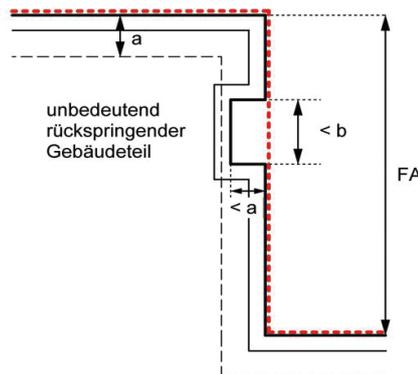


- a zulässiges Mass für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile
- b zulässiges Mass für die Breite vorspringender Gebäudeteile



rückspringender Gebäudeteil

FA



unbedeutend rückspringender Gebäudeteil

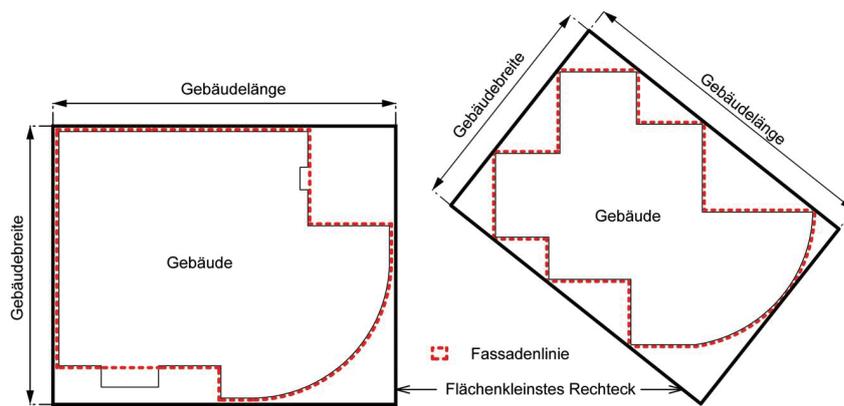
FA

- a zulässiges Mass für die Tiefe von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- b zulässiges Mass für die Breite von unbedeutend rückspringenden Gebäudeteilen
- FA zugehöriger Fassadenabschnitt
- ☐ Fassade
- ⋯ Fassadenlinie

5) Gebäudelänge

Art. 12 BMBV:

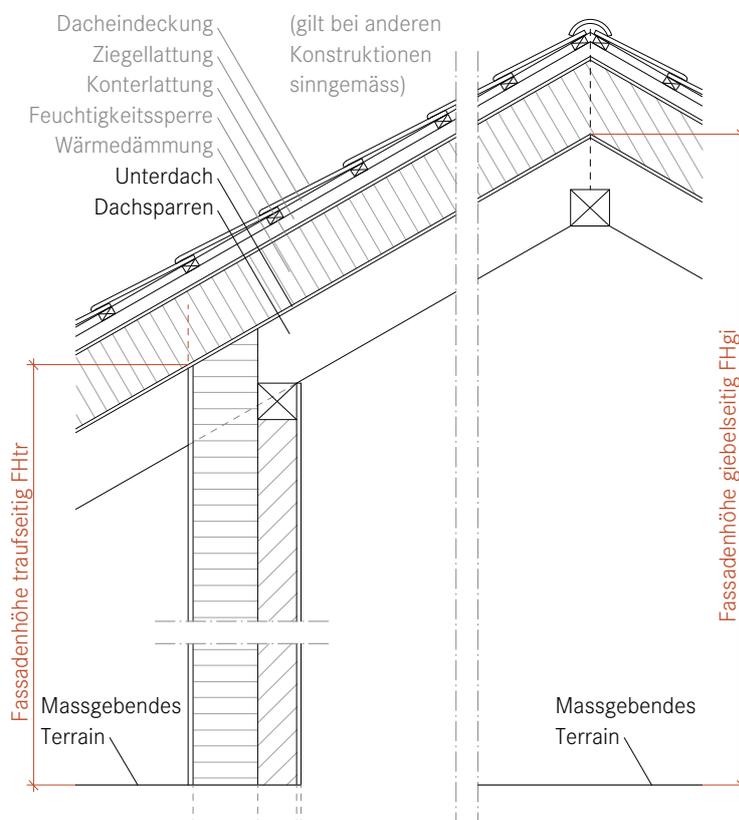
Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst.



6) Fassadenhöhe

Art. 15 BMBV:

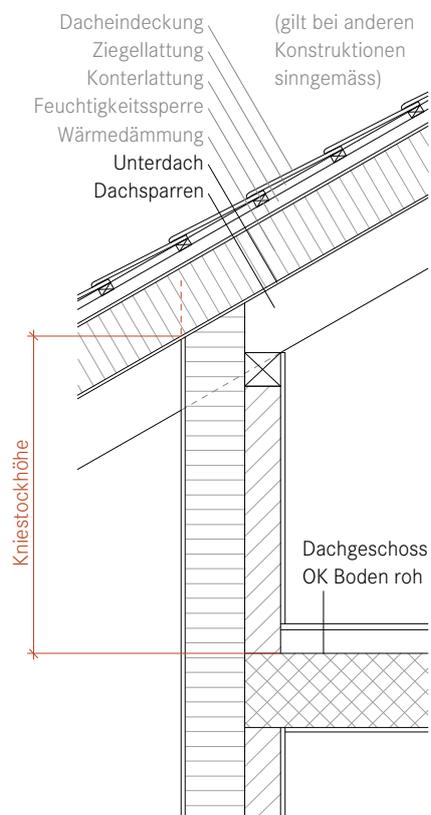
Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



7) Kniestockhöhe

Art. 16 BMBV:

Die Kniestockhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.



8) Voll-, Unter-, Dach- und Attikageschosse

Art. 18 Vollgeschosse

¹ Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden mit Ausnahme der Unter-, Dach- und Attikageschosse.

² Bei zusammengebauten Gebäuden und bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil bzw. für jedes Gebäude separat ermittelt.

Art. 19 Untergeschosse

Untergeschosse sind Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis zum zulässigen Mass über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 20 Dachgeschosse

Dachgeschosse sind Geschosse, deren Kniestockhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Art. 21 Attikageschosse

Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.

9) Grenz- und Gebäudeabstand

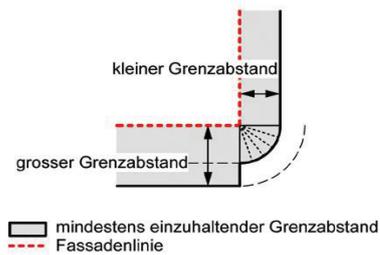
Art. 22 BMBV:

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze.

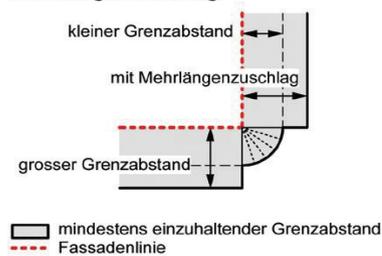
Art. 23 BMBV:

Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.

Kleiner und grosser Grenzabstand



Grosser Grenzabstand und Mehrlängenzuschlag



10) Anrechenbare Grundstücksfläche, Geschossflächenziffer

Art. 27 BMBV:

¹ Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile.

² Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

³ Nicht angerechnet werden die Flächen der Basis- und Detailerschliessung.

Art. 28 BMBV:

¹ Die Geschossflächenziffer (GFZ) ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen (GF) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

² Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten:

a Hauptnutzflächen (HNF),

b Nebennutzflächen (NNF),

c Verkehrsflächen (VF),

d Konstruktionsflächen (KF),

e Funktionsflächen (FF).

³ Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1,50 Meter liegt.

Die aufgeführten Komponenten der Geschossflächen beziehen sich auf die Definition in der SIA-Norm 416. Demnach gelten als Geschossflächen die allseitig umschlossenen und überdeckten Grundrissflächen der zugänglichen Geschosse inkl. Konstruktionsflächen (also auch geschlossene Balkone). Flächen von Kleinbauten und Anbauten (Nebennutzflächen) müssen berücksichtigt werden.

